Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2013

Rikors Numru. 17/2006/1

Guza Grech armla ta' Emanuel ID card 679129(m), Emanuela Camilleri mart Carmelo, Regina Camilleri armla ta' Mario, Catherina Micallef mart Carmelo, Salvina Marquette mart George, Antonia Camilleri xebba, Rose Abela mart John, Maria Cassar Mart Chareles ilkoll ahwa Grech u Karmenu, Silvio, Maria Dolores mart Domnic Grima, Kevin u Aarone ahwa Camilleri, John Cilia, David D'Amato, Charles D'Amato, Katie Parnis mart Godwin ahwa D'Amato.

vs

Joseph Agius u Austin Agius

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

Illi huma jikru lil intimat Joseph Agius il-hanut maghruf bhala Red Line Bar, Cross Road, Marsa u dan bil-kera ta'

Lm50 fis-sena jithallas kull sitt xhur u l-ewwel skadenza fl-24 ta’ Lulju 2006.

Illi l-imsemmi Joseph Agius ceda d-drittijiet tieghu a favur ta’ l-intimat l-iehor Austin Agius u dan minghajr il-permess tas-sidien rikorrenti.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond fuq imsemmi mal-iskadenza u li jaghti zmien qasir u perentorju lill-intimati biex jizgumbraw mill-istess fond.

Bl-ispejjez.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimatili tghid hekk;

Illi, fl-ewwel lok, u jekk ghall-grazzja ta’ l-argument biss jista’ jinghad li l-esponent Joseph Agius fil-fatt ceda d-drittijiet lokatizji tieghu ghaf-favur ta’ l-esponent l-iehor Austin Agius mhux skond il-ligi, l-istess Austin Agius qieghed jigi rikonoxxut fil-kwalita’ ta’ inkwilin ladarba r-rikorrenti ghogobhom jipprocedu kontrih ukoll quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi, fit-tieni lok u bla pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti meta ntalbu li jirrikonoxxu lill-esponent Austin Aguis bhala inkwilin tal-fond ai termini tal-kuntratt in atti n-Nutar Joseph Agius ta’ l-24 ta’ Lulju, 1972 irrifjutaw li jaghmlu dan. Ghalhekk fil-kaz illi l-ewwel eccezzjoni fuq moghtija titqies mhux sostenibbli minn dan il-Bord, l-esponent Austin Agius ghandu jigi mehlus mill-harsien tal-gudizzju.

Illi, ukoll bla pregiduzzju ghas-suespost ma sar xejn da parti ta’ l-esponenti li jista’ jiggustifika t-talba tar-rikorrenti legalment.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qieghdin jitolbu r-ripreza tal-fond lokat lill-intimat Joseph Agius fuq il-premessa li dan ceda d-drittijiet lokatizji tieghu favur ibnu Austin Agius, minghajr il-kunsens tas-sidien rikorrenti. Din il-kawzali ghalhekk tirrientra f'wahda minn dawk elenkati fir-ragunijiet ta' ripreza ravvizati fl-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta meta jipprovdi ghas-sanzjoni kontra sullokazzjoni jew trasferiment minghajr il-kunsens tas-sid. Fil-kawza odjerna huwa terren komuni bejn il-partijiet illi hawn *si tratta* ta' trasferiment tal-kirja u mhux ta' sullokazzjoni;

Qabel xejn izda, jehtieg li tkun konsiderata l-ewwel eccezzjoni tal-intimat li hija ta' natura preliminari. L-intimat jikkontendi illi la darba Austin Agius kien citat fil-kawza bhala intimat, dan l-istat wahdu ghandu jammonta ghal-att ta' rikonoxximent tieghu bhala inkwilin. Il-Bord xejn ma jaqbel ma din it-tezi ghaliex l-intimat Austin Agius huwa citat bhala intimat sabiex l-ezitu tal-kawza jkun jaghmel stat kontra tieghu f'kaz li l-Bord jordna l-izgumbrament tieghu mill-fond inkwisjtoni. Aktar konsiderazzjonijiet dwar din it-tezi ikunu inutili u ghalhekk il-Bord qed jichad l-eccezzjoni;

Fil-kwistjoni hawn devoluta, l-intimat iniffsu kien avza lir-rikorrenti illi kienet sehhet cessjoni tal-kirja minn fuq l-inkwilin Joseph Agius favur ta' ibnu Austin Agius u permezz ta' ittra mibghuta mill-avukat tieghu, kien talab lir-rikorrenti sabiex jaccettaw il-hlas ta' mitejn Liri Maltin dovut lilhom ma kull cessjoni.(vide dokument a fol 10) Din ic-cessjoni sehhet kif jitlob l-artikolu 1469 tal-Kodici Civili Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, jigifieri permezz ta' skrittura bid-data tad-19 ta' Jannar 2006 esebita a fol 55 tal-process;

Il-kontenzjoni bejn il-partijiet hija wahda semplici, jigifieri jekk Joseph Agius, l-inkwilin rikonoxxut mir-rikorrenti kellux id-dritt li jitrasferixxi jew ossia icedi d-drittijiet lokatizji tieghu favur ibnu Austin Agius, kif dan jikkontendi li kellu naxxenti minn skrittura ta' cessjoni bejnu u bejn l-inkwilin Spiridione Parnis accettata mir-rikorrenti odjerni;

Illi ghalhekk isegwi li tkun ezaminata l-provenjenza tat-titolu in rigward ta' din il-lokazzjoni li jidher li originat minn skrittura bid-data tal-24 ta' Lulju 1972 fejn Pawlu Camilleri kien assenja d-drittijiet tal-avvjament u tal-inkwilinat tal-hanut Red Lion Bar gewwa l-Marsa lill-Spiridione Paris. (Dok a fol 26). Fuq din l-iskrittura dehru ukoll George, Francesca mart Antonio Muscat u Rosina armla ta' Lorenzo Ellul ahwa D'Amato bhala propretarji tal-hanut li ddikjaraw li qeghdin jaccettaw u japprovaw l-imsemmija cessjoni. Inoltre, *il-komparenti ahwa D'Amato u Spiridione Parnis jikkonfermaw li l-komparenti Parnis ikun jista jissulloka l-imsemmi hanut ossia icedi d-drittijiet tal-avvjament u inkwilinat tieghu bil-kundizzjoni pero' li tithallas lill-komparenti ahwa D'Amato is-somma ta' mitejn liri* ***ghal darba wahda biss*** *u l-kera tibqa' kif inhi llum [enfazi tal-Bord].*;

B'skrittura tad-19 ta' Ottubru 1972 l-inkwilin Spiridione Zammit trasferixxa d-drittijiet tieghu lil Agostino Agius (missier Joseph Agius u n-nannu patern ta' Austin Agius). Dan it-trasferiment sar *bl-istess kondizzjnoijiet li l-istess Parnis kellu mal-propretarji tal-fond skond att tan-Nutar Agius ta' Hal Qormi*. L-ahwa D'Amato ukoll deheru fuq dan il-kuntratt u rrikonoxxew lil Agostino Agius u "*fl-istess hin jiddikjaraw li qeghdin jircievu s-somma ta' Lm200 bhala rikonoxximent skond il-ftehim originali li bih Parnis kellu dritt li jwelli jew icedi billi jhallas Lm200 dritt u* ***kondizzjoni tghaddi ukoll favur Agostino Agius*** *[enfasi tal-Bord];*

Fl-1978 jidher li kien sehh trasferiment iehor din id-darba bejn Agostino Agius u ibnu Joseph Agius u a fol 51 tinsab kopja ta' skrittura li tghid hekk: *Permezz ta' din l-iskrittura Francesca armla ta' Antonio Muscat u Rosina armla ta' Lorenzo Ellul ahwa Damato ulied … omisis…… jirrikonoxxu bhala inkwilin gdid tal-hanut Red Lion Bar No 113 Cross Road Marsa lill Joseph Agius fil-kummerc bin Agostino …..ommisis….* ***bl-istess kondizzjonijiet bhal ma kien mikri qabel*** *minbarra li l-kera isir ta' hamsin lira fis-sena Lm50 li jithallsu bis-sitt xhur bhal qabel fl-istess*

data bhal ma kien jaghalaq l-kera qabel meta kien mikri lill-missier l-inkwilin gdid [enfasi tal-Bord];

Sabiex jinghaqad l-kwadru kollu, qed issir referenza ukoll ghall-iskrittura bejn Joseph Agius u ibnu Austin Agius bid-data tad-19 ta' Jannar 2006 li permezz taghha kien cedut l-inkwilinat tar-Red Lion Bar favur l-istess Austin Agius.

Issa l-kwistjoni kollha tippernja fuq id-domanda jekk Joseph Agius kellux d-dritt li jcedi l-inkwilinat jew le bl-istess fakulta' li kellhom l-inkwilini precedenti tal-hanut *de quo*. Ir-rikorrenti jikkontendu illi kull inkwilin precedenti kien inghata d-dritt ta' cessjoni ta' darba wahda biss tul dak l-inkwilinat kull darba li saret skrittura ta' rikonoxximent, izda dan waqaf mac-cessjoni minn Spiridione Parnis favur Agostino Agius fejn dan tal-ahhar ukoll inghata d-dritt ta' cessjoni unika tul dak l-inkwilinat. B'dan l-argument allura r-rikorrenti jikkontendu li Spiridione Parnis kien ezawrixxa l-fakulta' li kellu li jaghmel trasferiment uniku waqt l-inkwilinat tieghu.

Illi ezaminati l-iskritturi kollha esebiti kif hawn fuq riassunti, jemergi illi originarjament Spiridione Agius kien l-akkwirenti tad-drittijiet lokatizji minghand Pawlu Camilleri u f'dik l-iskrittura kien inghata d-dritt li jcedi l-inkwilinat favur terzi, izda dak kien dritt inciz b'mod car u univoku li jkun ezercitabbli darba biss. Gara izda, illi meta Spiridione Parnis ezercita dan id-dritt favur Agostino Agius, dan tal-ahhar rega' inghata l-istess dritt ta' cessjoni ezercitabbli darba wahda biss meta kien rikonoxxut mis-sidien u dan meta ddikjara *"u kondizzjoni tghaddi ukoll favur Agostino Agius".* Dan id-dritt imbaghad issucceda favur Joseph Agius meta Agostino Agius ceda l-inkwilinat favur ibnu Joseph Agius u l-istess sidien kienu rrikonoxxew dan l-att ta' trasferiment meta ddikjaraw illi r-rikonoxximent qed isir ***bl-istess kondizzjonijiet bhal ma kien mikri qabel.*** Fil-fehma tal-Bord, il-kondizzjonijiet ta' kiri li qatt seta' kien hemm kienu dawk enuncjati fl-iskrittura bejn Pawlu Camilleri u Spiridione Parnis fejn fost il-kundizzjonijiet kien hemm dik li jista' jcedi l-avvjament jew l-inkwilinat favur terzi darba wahda biss issa l-artikolu 1002 tal-Kodici Civili Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta jipprovdi illi meta l-kliem ta'

konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni. L-iskrittura ta' rikonoxximent bejn is-sidien u Joseph Agius hija konvenzjoni bejniethom u l-intenzjoni tal-partijiet hija wahda cara u univoka fis-sens illi Joseph Agius qed jinghata kull fakulta' u obbligu li kellu Spiridione Parnis meta dan tal-ahhar kien inkwilin. Joseph Agius issa skonta dan id-dritt billi ceda l-inkwilinat favur ibnu Austin Agius bil-konsegwenza illi issa li s-sidien qeghdin f'posizzjoni li m'humiex obbligati ma jergghu jikkoncedu dan id-dritt lill-akkwirent tad-drittijiet lokatizji, jigifieri Austin Agius ghaliex dak hu dritt li jistghu jikkoncedu huma biss la darba kien utilizzabbli darba wahda biss minn Joseph Agius kif predispost;

Hija l-fehma ta' dan il-Bord ghalhekk illi c-cessjoni bejn Joseph Agius u ibnu Austin Agius hija wahda legittima stante li kienet koncessa lilu mis-sidien fl-att ta' rikonoxximent tat-12 ta' Lulju 1978.

Ghal dawn il-mottivi, l-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------